

# ÅS KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

Plankomitéen har møte i Eiendomsavdelingen

29.10.2009 kl. 1800

Møtet er åpent for publikum i alle saker med mindre saken er unntatt offentlighet eller møtet lukkes i henhold til lov. Saksdokumentene ligger til offentlig gjennomsyn på rådmannskontoret. Innkallinger og protokoller legges til gjennomsyn på servicetorget og bibliotekene, og publiseres på [www.as.kommune.no](http://www.as.kommune.no).

### Saksliste:

Utv.sak nr. 27/09                                 09/2901  
GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTET 16.09.2009

Utv.sak nr. 28/09                                 09/2458  
OPPGRADERING AV KULTURBYGGET - FREMLEGGING AV NYTT OMARBEIDET  
SKISSEPROSJEKT MED KOSTNADSOVERSLAG AV 20.10.2009

Utv.sak nr. 29/09                                 09/2903  
NORDBYTUN UNGDOMSSKOLE OPPGRADERING AV FYRROM  
- ORIENTERINGSSAK VED DRIFTSAVDELINGEN VEDR. RADIATORER OG FYRROM

Utv.sak nr. 30/09                                 09/2904  
ORIENTERING OM PÅGÅENDE PROSJEKTER MED 2. TERTIALRAPPORT SOM  
UTGANGSPUNKT

Utv.sak nr. 31/09                                 09/2902  
EVENTUELT

Ås, 22.10.2009

Grete Grindal Patil  
Leder (sign.)

Eventuelle forfall eller inhabilitet meldes til Ole Harald Aarseth, tlf 64 96 24 43  
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

**Utv.sak nr 27/09**  
**GODKJENNING AV PROTOKOLL FRA MØTET 16.09.2009**

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth

Arkivnr: 033

Saknr.: 09/2901

---

**Utvalg**

---

**Utv.sak nr**

---

**Møtedato**

Plankomiteén

27/09

29.10.2009

**Innstilling:**

Protokoll fra møtet 16.09.2009 ble godkjent.

Ås, 22.10.2009

Ole Harald Aarseth

**Utv.sak nr 28/09**  
**OPPGRADERING AV KULTURBYGGET - FREMLEGGING AV NYTT**  
**OMARBEIDET SKISSEPROSJEKT MED KOSTNADSOVERSLAG AV 20.10.2009.**

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth	Arkivnr: 614 &40	Saknr.: 09/2458
<b>Utvalg</b>	<b>Utv.sak nr</b>	<b>Møtedato</b>
Plankomitéen	24/09	16.09.2009
Plankomitéen	28/09	29.10.2009

**Innstilling:**

1. Forprosjekt, planer, utredninger og kalkyler for kulturbygget av 20.10.2009 danner grunnlag for videre utarbeidelse av hovedprosjekt med påfølgende innhenting av tilbud, samtlige fag. Det forutsettes videre at entreprisen legges opp slik at byggentreprenøren får rollen som Hovedentreprenør med koordinerings- og framdriftsansvar for de underentreprenører kommunen finner å rangere som gunstigste tilbydere.
2. Manglende finansiering innarbeides i forslag til handlingsprogram med økonomiplan for 2010.

Ås, 22.10.2009

Arnt Øybekk  
Teknisk sjef (sign).

**Tidligere politisk behandling:**

1. Formannskapetets behandling i møte 11.02.2009 sak 04/09 punkt 1 ad benytte regjeringens krisepakke til delfinansiering av prosjektet "Oppgradering av Kulturbygget."
2. Plankomiteen behandling i møte 26.02.2009, sak 09/09.
3. Kommunestyrets behandling i møte 01.04.2009 sak 19/09 med henvisning til Formannskapetets innstilling i møte 11.02.2009 ad REGJERINGENS KRISEPAKKE SOM FØLGE AV FINANSKRISEN, punkt 1.
4. For mannskapetets møte – meldigssak – protokollført som punkt 1, side 3 av 5.
5. Formannskapet i møte 03.06.2009 – orienteringssak ad regjeringens krisepakke som delfinansiering ad "Oppgradering av Kulturbygget."
6. Plankomiteen i møte 18.06.2009 sak 21/09.
7. Plankomiteens behandling i møte 16.09.2009 sak 24/09

**Avgjørelsesmyndighet:** Plankomiteen.

**Behandlingsrekkefølge:**

1. Plankomiteen
2. Formannskap (i budsjettet).
3. Kommunestyre (i budsjettet).

**Vedlegg som følger saken trykt:**

- Komplette Forprosjekt dat. 20.10.2009.

**Vedlegg som ligger i saksmappen i tillegg til trykte dokumenter:**

- Samme som følger saken trykt.

**Utskrift av saken sendes til:**

Plankomiteens medlemmer samt deres 1. og 2. vara, ordfører, rådmann, etatssjefer, gruppeledere og revisor.

**SAKSUTREDNING:****Fakta i saken:**

Mandatet for at saken fremmes, er hjemlet i kommunestyrets vedtak i møtet 01.04.2009 sak 19/09, hvor kommunestyret fattet følgende vedtak:

*"Regjeringens tiltakspakke som følge av finanskrisen, benytte som følger:*

1. *Oppgradering av Kulturhuset med planløsninger tilpasset dagens behov. Vedlikeholdstilskuddet og økningen i frie inntekter, kr. 10.439.000 + kr. 2.859.000, benyttes til "Oppgradering av Kulturbygget." Sammen med kr. 3.000.000 i gjeldende økonomiplan, **disponerer da prosjektet kr. 16.298.000.***
- 1B. *Prosjektet fremlegges for formannskap og eller kommunestyret, før det fysiske arbeidet starter.*

Saken ble videre gitt i mandat til plankomiteen om videre oppfølging, ved at saken ble presentert for plankomiteen i møte 26.02.2009 sak 09/09 – OPPGRADERING AV KULTURHUSET – ORIENTERING VED TEKNISK SJEF.

På dette møtet ble også gitt administrasjonen i oppdrag å innhente tilbud fra minst 3 byggelederfirmaer på prosjektadministrativ bistand og byggeledelse. Tilbudsforespørsler ble sendt ut 10.03.2009 og valgt byggelederfirma, på grunnlag av gunstigste tilbud, var påfølgende på plass 20.03.2009.

Påfølgende ble innhentet tilbud på rådgivere RIB+RIBR+RIE+RIV som var på plass 29.06.2009.

Under det påfølgende prosjekteringsarbeidet, ble klart at "Oppgraderingen av Kulturbygget" hadde stor almen- og politisk interesse, framkommet gjennom stadige ønsker og forventninger, hvilket medførte at plankomiteen, også ut fra følt behov fra PA + GRU, så det nødvendig å konkretisere rammen for prosjektet.

Plankomiteen fattet derfor følgende vedtak i dets møte 18.06.2009 sak 21/09:

*"På bakgrunn av nylig framsatte føringer om dette i formannskapet, ber plankomiteen administrasjonen, via engasjert byggelederfirma, å innhente tilbud fra Arkitektfirmaer på arkitektfaglig bistand samt kontrahere gunstige tilbydere blant disse, hvis arkitektfaglig bistand vil omfatte å:*

- *fungere som prosjekteringsgruppeleder for allerede etablert prosjekteringsgruppe, samt føre referat fra prosjekteringsmøtene.*
- *i samråd med prosjekteringsgruppen, besørge at det blir utarbeidet planer og tilbudsbeskrivelse for brannsikring og oppgradering omfattende hele bygget, ut fra følgende prioriterte endelige rammeforutsetninger:*
  1. **prioritet:** *Brannsikring av Vestfløyen med utgangspunkt i foreliggende planer og utredning v/ siv. ing. Østereng AS av februar måned 2009 ad branncelleinndeling, sprinkler, brannvarslingsanlegg, nye ventilasjonsanlegg, nytt elektrisk anlegg, oppgradering av overflater samt vurdere eksisterende heisløsning.*
  2. **prioritet:** *Oppgradering av samtlige toaletter i 1. etg. av Vestfløyen med innpassing av HC-toalett, samt om mulig, også HC-toalett i vestfløytas 2. etg.*
  3. **prioritet:** *Etablere tilfredsstillende rømningsveier, Kinoen.*
  4. **prioritet:** *Oppgradering av kjøkken og foldedører mellom lille- og store salong samt bedret foldedør mot formannskapssalen.*
  5. **prioritet:** *Etablere ventilasjonsanlegg i Kinodelen.*

- alle overnevnte 5 prioriterte punkter skal prosjekteres og påfølgende tilbud beskrives på en slik måte at enkelte elementer kan tas ut av kostnadsrammen/entreprisene.

#### **Arkitekten skal videre:**

- inneha oppgaven som ansvarlig søker innenfor alle søknadsfaser, så vel rammesøknad som søknad om igangsettingstillatelse.
- rangere tilbud i samråd med Siv. Ing. Østereng AS på bygningsmessige arbeider etter foretatt tilbudsinnhenting.
- delta som kommunens rådgiver ved eventuelt kommende byggemøter." Sitat slutt.

Mandatet ble utført 19.06.2009, og valgt arkitekt tok til med arbeidet i 06.08.2009.

Skisseprosjekt med kostnadsoverslag fra ARK med prosjekteringsgruppe, datert 16.09.2009, ble presentert for plankomiteen i dets møte 16.09.2009 under sak 24/09, og protokollført med kostnadsoverslag for hvert av de overnevnte nummererte prioriteringer.

I påfølgende ettertid, gikk RIBR (Rådgivende Ingeniør BRann), SIV.ING Østreng AS av for aldersgrense og ble etter egen ønske, løst fra oppdraget.

Ny anbefalt RIBR fra THERMAX, Lars Petter Kåvenes, ble som naturlig følge av at THERMAX hadde vært involvert i prosjektet tidligere, engasjert for videreføring av brannteknisk analyse, fra og med 22.09.2009. THERMAX konkluderte med at det ville være mest fremtidsrettet å **fullsprinkle bygget** ut fra ønsket om å kunne bevare eksisterende åpne planløsninger, legge bedre til rette for fremtidige brannkrav samt for bedret mulighet til for fremtiden å kunne utvide bygge med eventuelt tilbygg. Men viktigst av alt, at eksisterende seksjonsvegg mellom Vestfløya og Kinoen, ikke tilfredsstiller dagens krav til REIM 180, hvor der også er krav om at veggene være fundamentert til å kunne bli stående i minst 180 minutter etter fullt brannforløp. Med dette som utgangspunkt, ble påfølgende utarbeidet Forprosjekt med tilhørende kostnadsoverslag, datert 20.10.2009. (Se medfølgende vedlegg).

#### **Nye ventilasjonsanlegg:**

Eksisterende ventilasjonsanlegg, med unntak av biblioteket som ble installert nytt med nye kanalføringer i 1994, er utslitte, er uten varmegjenvinnere, og må uansett byttes. Disse har vært satt ut av drift siden varmbatteriene ble frostskaadet vinteren 2009. Varmebatteriene til disse vil gi forvarming av ventilasjonsluften, nå installert med vannbårne luft- til luft varmpumper, forvarming som er helt nødvendig ettersom eksisterende radiatorer i bygget, ikke alene har kapasitet til å varme opp bygget. Ettersom også himlingen i biblioteket må ned som følge av sprinklingen, er RIV-rådgiverne av den oppfatning at dette ventilasjonsanlegget som bærer preg av klattete utførelse uten helhetlig tankegang, må oppgraderes.

#### **Ny HC/Person-heis mellom etasjene:**

Eksisterende HC-heis er lite funksjonell, og ny tidsmessig heis er prosjektert samt kostnadsberegnet.

#### **Nye Rømningsveier:**

Det er anpasset nye påkrevde **2 rømningsveier fra Kinoen**. Toalettkjernen i kantinelobbyen er tenkt fjernet, og arealet erstattet som rømningskorridor med ny utgang rett ut mot det fri på sydfasaden. Videre er anpasset trinnløs rømningsvei fra Kinoen ved etablering av ny utgang rett ut på nordfasaden.

#### **Hovedinngangen på 1. etg. plan:**

ARK har endret utformingen av vindfanget ved at eksisterende sidehengslede dører, mot henholdsvis bibliotekfløya og kantina og kinoen, er erstattet med 2-fløyet elektrisk skyvedør rett nord på vindfanget. Ved samtidig å fjerne veggene mot bibliotekfløya, oppnås ved dette, uhindret direkte adkomst til bibliotekfløya mot vest og kantina/kinoen mot øst. Ved slik løsning oppnås også uhindret adgang til prosjektert oppgradert toalettkerne med ny HC-toalett i tilnærmet samme areal som eksisterende toalettkerne i biblioteklobbyen. Ved slik foreslått løsning, har brukerne heller ingen motforestilling mot at eksisterende toalettkerne i kantinelobbyen, fjernes og erstattes som rømningsvei fra kinoen.

#### **Toalettkjerner:**

Ved etablering av nødvendig rømningsvei fra Kinoen gjennom eksisterende toalettkerne i Kantinelobbyen, er påfølgende nødvendig å oppgradere samt etablere HC-toalett i utvidet del av eksisterende toalettkerne utenfor biblioteklobbyen slik inntegnet og redegjort for. Ved etablering av ny Person/HC-heis, har også brukerne gitt uttrykk for at tiltenkt HC-toalett ved garderobeareal i Vestfløyas 2. etg, er unødvendig og kan utgå.

### Vurdering av saken:

Etter at rådgiverne har fått nødvendig tid til en mer grundig og sporbar kartlegging av oppdragets omfang, framkommer entydig at arbeidene med brannsikring og oppgradering av bygget tekniske installasjoner, griper så åpenbart inn i hverandre at det synes uforenelig å kunne gjennomføre arbeidene i prioritert rekkefølge slik protokollført fra plankomiteens møte 18.06.2009 sak 21/09, møte hvor framlagt skisseprosjekt hadde andre løsninger og kartlagte forutsetninger.

**Her følger direkte utdrag av ARK m/GRU sin uttalelse til Forprosjektet** (hele Forprosjektet følger saken trykt) **20.10.2009 UNDER PUNKTET GENERELL ORIENTERING:**

## 1.0 GENERELL ORIENTERING

### 1.1 Bakgrunn

Prosjektets formål er å etterkomme branntekniske krav samt å heve den tekniske standard for kulturhuset. Grunnlaget for prosjektet er fremlagt i skriv av 19.06.2009 fra eiendomsavdelingen. Der refereres det til vedtak i plankomiteen, sak 20/9. Prosjekteringsgruppen skal utarbeide planer og tilbudsbeskrivelse for brannsikring og oppgradering av teknisk og bruksmessig art iht. prioriteringer i nevnte vedtak.

### 1.2 Prosjektorganisasjon

Det har vært endring av brannteknisk rådgiver RIBR og Bygningsmessig rådgiver RIB etter fullført skisseprosjekt. Thermax AS er engasjert som RIBR fra 22/9-09. Forprosjektrapport er justert innholdsmessig i forhold til ny brannteknisk strategi utført av RIBR.

Prosjekteringsgruppen har bestått av følgende firmaer og kontaktpersoner:

- |            |                          |                     |
|------------|--------------------------|---------------------|
| • BL:      | Ilje AS                  | Jøran Vårtun        |
| • ARK/PGL: | KODA Arkitekter as       | Steffen Emhjellen   |
| • RIB:     | Rambøll Norge AS         |                     |
| • RIBr:    | Thermax AS               | Lars Petter Kåvenes |
| • RIV:     | Rambøll Norge AS         | Fredrik Hedeman     |
| • RIE:     | Ingeniør Per Ødemark A/S | Bjørn Ødemark       |

### 1.3 Forutsetninger

Prioriteringslisten for gjennomføring av prosjektet iht. vedtak fra plankomiteen - sak 20/9, var grunnlaget for prosjekteringen og kalkyle. Prosjekteringsgruppen skal utarbeide tegninger og tilbudsgrunnlag med beskrivelse for alle prioriteringer. Hensikten var at en enkelt kunne trekke ut tiltak avhengig av kostnader og finansiering. Det var satt opp følgende prioriteringer.

**1. prioritet** - Brannsikring av vestfløyen, rømningsveier, branncelleinndeling, brannvarslingsanlegg. Nytt ventilasjonsanlegg, nytt elektrisk anlegg, oppgradering av overflater og vurdering av heisløsning.

- 2. prioritet** - Oppgradering av samtlige toaletter i 1.etg. av vestfløyen inkludert innpassing av HC toalett.. Det ønskes vurdert innpassing av HC toalett også i 2.etg.
- 3. prioritet** - Etablere tilfredsstillende rømningsveier for kinoen.
- 4. prioritet** - Oppgradering av kjøkken, 2.etg. og nye foldedører mellom Store sal / store salong samt mellom Lille sal / Lille salong.
- 5. prioritet** - Etablere ventilasjonsanlegg i kinodelen.

#### 1.4 Kommentar til prioritetsliste

- 1. prioritet** - Ny brannteknisk strategirapport tilsier at brannsikring av østfløya (kino) og vestfløya ikke kan utføres uavhengig som forutsatt, men må ses i sammenheng. Det betyr at prioritet 1 også må inkludere fullsprinkling/brannsikring av østfløya/kino.
- 2. prioritet** - En forutsetning for sikkerheten er etablering av tilstrekkelige rømningsveier fra kino. Etablering av rømning gjennom eksisterende wc i kino foaje er påkrevd. Det betyr at oppgradering av wc kjerne ved hovedtrapp blir nødvendig. (Ideelt sett burde også wc i u.etg. oppgraderes, men det er ikke tatt med i kalkyle)
- 3. prioritet** - Rømningsveier for kino kan ikke velges bort. Sikker rømning er en del av brannsikringen for hele bygget og må ses i sammenheng iht. RIBR.
- 4. prioritet:** - Oppgradering av kjøkken trenger ikke utføres i denne omgang. Fornyng av foldevegger kan også utsettes, men det krever at himling må demonteres på nytt i dette området.
- 5. prioritet** - Etablere ventilasjon i kinodelen kan utsettes, men grunnet kravet om sprinkling i kinodelen og dermed demontering av himlinger etc. vil også dette tiltaket være naturlig å gjennomføre samtidig sammen med belysning.

#### 1.5 Fremdrift

Aktivitet	2009					2010				
	08	09	10	11	12	01	02	03	04	05
Skisseprosjekt	■	■								
Forprosjekt		■	■	■						
Godkjent forprosjekt			■	■						
Rammesøknad				■	■					
Tilbudsgrunnlag				■	■	■				
Regneperiode						■	■			
Byggeperiode							■	■	■	■

Konsekvensen av nytt brannteknisk konsept har forsinket detaljprosjekteringen. Fullsprinkling gjør at langt flere rom nå må prosjekteres. Det gjelder blant annet himling, ventilasjon og belysning i bibliotek og kino. Det må derfor påregnes min. 2 mnd. detaljprosjektering for utarbeidelse av tilbudsgrunnlaget. Med regneperiode, kontrahering og mobilisering vil realistisk oppstart på utførelse først være i slutten av januar.

#### 1.6 Økonomi / kalkyle

For et mer detaljert oppsett kfr. kap. 7

Prosjektet som beskrevet inkludert prioritet 1, 2, 3 og 5 er beregnet som følger:

<b>Hovedsammendrag</b>	<b>SUM</b>
Felleskostnader	3 170 000
Bygning	4 364 204
VVS	9 687 000
Elkraft	2 605 000
Tele og automatisering	990 000
Andre installasjoner	500 000
<b>Sum Huskostnad 1 - 6</b>	<b>21 316 204</b>
Utendørs	35 000
<b>Sum Entreprisekostnad 1 - 7</b>	<b>21 351 204</b>
Generelle kostnader	1 830 000
Spesielle kostnader (inkl.mva)	5 795 301
Sum Grunnkalkyle	28 976 505
Reserver 5 %	1 448 825
Sum forventet prosjektkostnad	30 425 330
Usikkerhetsavsetning 5 %	1 521 267
Sum Rammekostnad	31 946 597
Fremskriving til 01.03.2010 ihht. SSB index 6%	638 932
Prosjektbudsjett (inkl. mva)	<b><u>32 585 529</u></b>

#### **Vurdering av eventuelle økonomiske konsekvenser:**

Manglede finansiering, om lag 16 mill kr. må bevilges for at prosjektet skal kunne realiseres, alternativt at bygget stenges. Hva gjelder (4 prioritet), oppgradering av kjøkken, 2. etg. og nye foldedører mellom Store sal/Lille salong, eventuelt tas ut og etableres på et senere tidspunkt, hvilket i denne omgang medfører en kostnadsreduksjon tilsvarende 1 mill. kr.

Det knytter seg noe usikkerhet til kommende arbeider som vil bli tatt med i tilbudsbeskrivelsene. Dette gjelder spesielt omfanget av VVS-arbeider hvor det under arbeidet med videre detaljprosjektering kan vise seg mulig å la deler av eksisterende ventilasjonskanaler benyttes. Det heller ikke er uvanlig med stort sprik mellom tilbudene ved tilbudsinnhenting, usikkerhet de prosjekterende har måttet ta hensyn til ved utarbeidelsen av foreliggende overnevnte kalkyle. Hva gjelder nylig innkomne totalentreprisetilbud på bygging av Solberg tunet barnehage, opplyses at spriket mellom laveste og høyeste tilbud, utgjorde hele 7,6 mill kr.

#### **Konklusjon med begrunnelse:**

Ut fra ovennevnte redegjørelse, anbefales at plankomiteen fatter vedtak i tråd med innstillingen.

Hva gjelder redegjort behov for tilleggsbevilgning, ble før saken sendes ut, avklart i forståelse mellom teknisk sjef og rådmannen, at behovet for tilleggsbevilgning ville bli behandlet i formannskap/kommunestyret i forbindelse med kommende budsjett.



**Utv.sak nr 29/09**  
**NORDBYTUN UNGDOMSSKOLE - OPPGRADERING AV FYRROM.**  
**ORIENTERINGSSAK VED DRIFTSAVDELINGEN VEDR. RADIATORER OG**  
**FYRROM**

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth

Arkivnr: 614 &40

Saknr.: 09/2903

---

**Utvalg**

**Utv.sak nr**

**Møtedato**

Plankomitéen

29/09

29.10.2009

Orientering ved drift- og vedlikeholdsleder Arne Larsen.

**Utv.sak nr 30/09**  
**ORIENTERING OM PÅGÅENDE PROSJEKTER MED 2. TERTIALRAPPORT**  
**SOM UTGANGSPUNKT.**

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth

Arkivnr: 614 &40

Saknr.: 09/2904

---

**Utvalg**

**Utv.sak nr**

**Møtedato**

Plankomiteén

30/09

29.10.2009

Orientering ved prosjektleder Ole Harald Aarseth om pågående prosjekter med 2. tertialrapport som utgangspunkt.

**Utv.sak nr 31/09**  
**EVENTUELT**

Saksbehandler: Ole Harald Aarseth

Arkivnr: 033

Saknr.: 09/2902

---

**Utvalg**

**Utv.sak nr**

**Møtedato**

Plankomitéen

31/09

29.10.2009

**Eventuelt**